

MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA I sem 2016 CAPANNONI, LABORATORI, NEGOZI E UFFICI

COMPRAVENDITE

I primi 9 mesi del 2016 hanno segnalato una ripresa delle compravendite immobiliari per alcuni comparti del settore degli immobili per l'impresa grazie non solo agli investitori, che stanno tornando ad interessarsi come è stato dimostrato da alcune importanti compravendite che si sono verificate nel corso dell'anno, ma anche all'interesse degli stessi imprenditori. Sia sul segmento dei capannoni sia su quello dei negozi si stanno riscontrando intenzioni di acquisto. In questo periodo, rispetto allo stesso periodo del 2015, l'incremento delle transazioni è stato per il settore produttivo (+20,5%), per il settore terziario (+15,5%) e per il settore commerciale (+16,7%). (Fonte: Agenzia delle Entrate)

ANDAMENTO PREZZI E LOCAZIONI

CAPANNONI

Capannoni Isem16	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	-1,2%	-1,4%	-1,3%	-1,5%
Canoni di locazione	-1,0%	-0,7%	-0,5%	-0,8%

Sul mercato dei capannoni si registra una contrazione dei valori nella prima parte del 2016. Le soluzioni nuove segnalano prezzi in discesa dell'1,2% se vicino alle arterie e dell'1,4% se lontane dalle arterie; calo anche per i prezzi delle tipologie usate che segnano rispettivamente -1,3% e -1,5%. Anche i canoni di locazione sono in ribasso: dell'1% e dello 0,7% per le tipologie nuove vicino alle arterie e lontano dalle arterie e dello 0,5% e dello 0,8% per quelle usate.

LABORATORI

Isem16

Prezzi	-0,9%
Canoni di locazione	-0,9%

L'analisi sui laboratori rileva nel primo semestre del 2016 una contrazione di prezzi (-0,9%) e di canoni di locazione (-0,9%). Il 79% delle richieste è per immobili in affitto e prevalentemente per metrature che non superino i 200 mq. Apprezzata la presenza di un'area cortilizia e di un'area di carico e scarico merci. Sono richiesti per avviare attività artigianali e ultimamente anche per aprire palestre o associazioni ludico-culturali. La maggioranza delle richieste si concentra su tagli fino a 100 mq, mentre l'offerta in vendita e in locazione riguarda immobili fino a 200 mq.

UFFICI

UFFICI Isem2016	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-2,6%	-1,7%	-1,7%	-1,6%
Locazione	-0,3%	-0,4%	0,3%	-0,3%

Nella prima parte del 2016 sul segmento degli uffici si registra una diminuzione dei prezzi e dei canoni di locazione sia per le strutture insediate nei centri direzionali sia per quelle inserite in palazzi residenziali.

La diminuzione dei prezzi è stata del 2,6% per gli uffici di nuova costruzione in centro direzionale e dell'1,7% per quelli ristrutturati in palazzine residenziali. Per quelli usati si segnala un calo dell'1,7% nei centri direzionali e dell'1,6% in palazzine residenziali. Sul versante delle locazioni la diminuzione dei canoni è stata dello 0,3% per gli uffici nuovi in centri direzionali e per gli uffici usati in palazzine residenziali. Gli uffici usati in centri direzionali hanno registrato un aumento dello 0,3%.

NEGOZI

NEGOZI	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-1,5%	-2,2%
Canoni di locazione	-1,1%	-0,6%

Nei primi sei mesi del 2016 i prezzi e i canoni di locazione dei negozi a livello nazionale sono in diminuzione. I valori dei locali commerciali nelle vie di passaggio sono calati dell'1,5%, quelli delle tipologie in vie non di passaggio del 2,2%. I canoni di locazione sono in ribasso del -1,1% per i locali commerciali in vie di passaggio e del -0,6% per quelli in vie non di passaggio. Dall'inizio della crisi i negozi posizionati in vie di passaggio hanno perso il 31,0% del loro valore, quelli in vie non di passaggio il 37,1%. Le compravendite dei negozi, nella prima parte del 2016, sono state 14.367 in aumento del 13,7% rispetto allo stesso periodo del 2015.

LEGENDA

Capannoni nuovi: immobili destinati alla produzione o al deposito merci, di nuova costruzione e mai utilizzati oppure recentemente ristrutturati con interventi radicali e completi e che non necessitano di ulteriori adeguamenti (non oltre 5 anni).

Capannoni usati: immobili usati o mai ristrutturati, in normale stato di usura per l'utilizzo, destinati alla produzione o al deposito merci.

Uffici nuovi: immobile destinato ad attività terziaria di nuova costruzione e mai utilizzati oppure recentemente ristrutturati con interventi radicali e completi e che non necessitano di ulteriori adeguamenti (non oltre 5 anni).

Uffici usati: immobili usati o mai ristrutturati, in normale stato di usura per l'utilizzo, destinati ad attività terziaria.

Uffici in centri direzionali: unità immobiliari a destinazione terziaria localizzate all'interno di strutture dedicate solo all'utilizzo direzionale.

Uffici in palazzine residenziali: unità immobiliari a destinazione terziaria localizzate all'interno di strutture dedicate ad utilizzo residenziale.

Laboratori: unità immobiliari dove si esercita prevalentemente attività di tipo artigianale.

Negozi: unità immobiliare dove si svolge un esercizio commerciale.